

BORGHO VERDE

NUOVA INIZIATIVA IMMOBILIARE

“ B O R G O V E R D E ”

via Risano / via Baldasseria Media – UDINE

LOTTO 3 – EDIFICI E e F



P R E M E S S A

L'iniziativa "Borgo Verde" prende vita dalla volontà della Gremese House s.r.l., realtà imprenditoriale presente sul territorio locale da diversi anni, che ha affiancato l'impresa edile Edilgremese fondata 29 anni fa e da allora impegnata nella realizzazione di nuovi edifici e nella ristrutturazione edilizia.

Il suo titolare, Mario Gremese Degano, ripercorre i luoghi dove in giovanissima età si dedicava alla cura e manutenzione delle aree verdi adiacenti la città (inclusa quella sulla quale oggi verrà realizzato il nuovo residence) e propone un intervento residenziale con edifici moderni collocati in un contesto di naturalità.

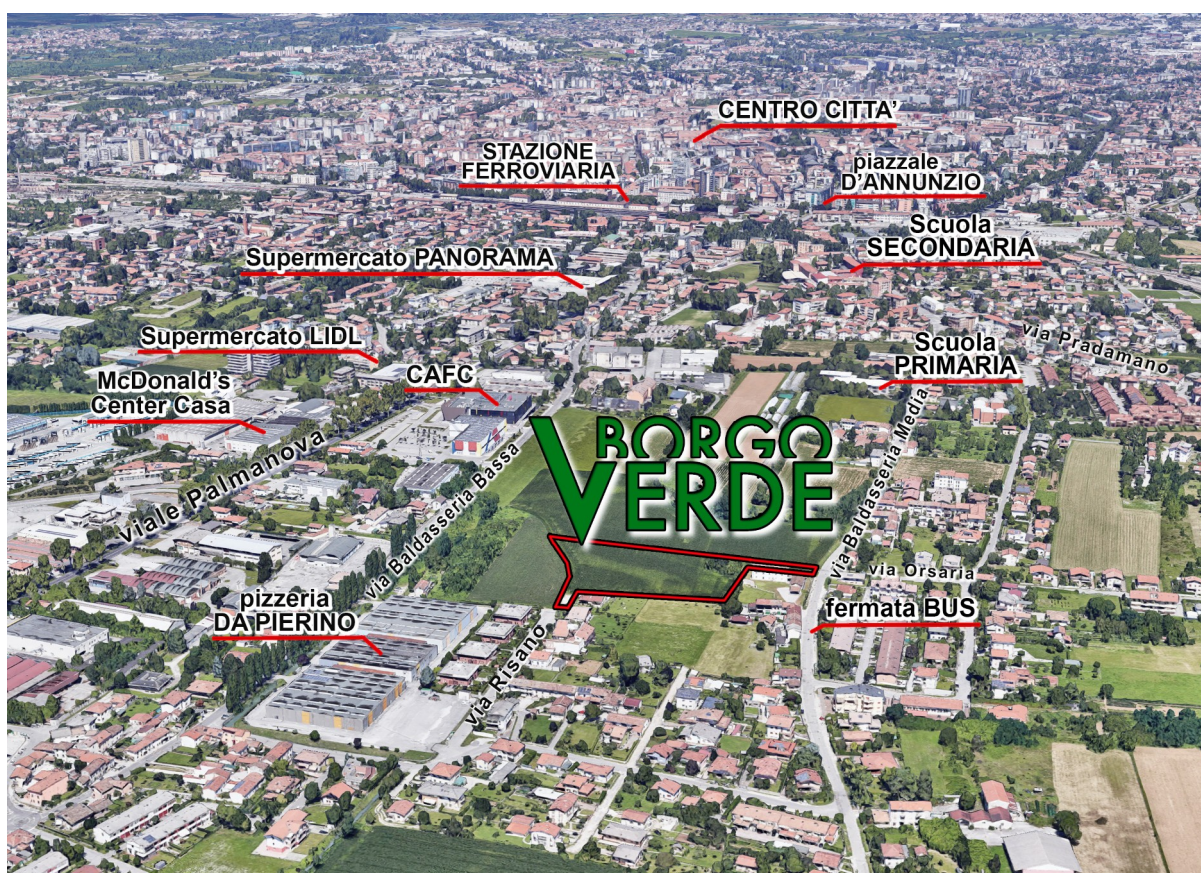
"Borgo Verde", questo il nome che sintetizza le finalità dell'iniziativa immobiliare, propone lo sviluppo residenziale dell'area nel rispetto, ma anche nello sviluppo, del contesto ambientale che lo circonda, caratterizzato da terreni coltivati, dove prevalgono le note di piani marcatamente "orizzontali", testimonianza di un ambiente dai toni distensivi e armonici. Non a caso l'Amministrazione comunale di Udine nel Piano Regolatore ha stabilito che la edificazione fosse a bassa densità e che fosse mantenuto un raccordo visivo e ambientale con i terreni adiacenti.

In coerenza con queste indicazioni è stata proposta un'edificazione (e il Comune l'ha approvata) con abitazioni distanziate fra loro, di limitata altezza, con piccoli spazi esterni destinati a giardino o prato, dedicate a chi privilegia – anche nel soddisfacimento delle esigenze domestiche – una filosofia di vita moderna rivalutando le qualità della tradizione rurale.

Privacy, risparmio energetico, disegno accurato degli spazi interni, tecnologie innovative applicate all'edilizia, rispetto ambientale, questi sono i *focus* della residenza in "Borgo Verde".

L'iniziativa immobiliare di "Borgo Verde", posizionata a circa 3 chilometri dal centro città e meno di 2 chilometri dal centro storico, è servita dalla principale viabilità cittadina senza esserne disturbata mentre le direttrici esterne verso i territori a sud e a est della città, autostrada inclusa, risultano essere facilmente raggiungibili. Borgo Verde fruisce inoltre delle linee di trasporto pubblico urbano (autobus n. 6).

Ma non solo, anche scuole (materna, elementari e medie), strutture sportive e sanitarie, compreso l'area a forte sviluppo commerciale di viale Palmanova (poco distante), garantiscono nell'immediatezza a "Borgo Verde" ogni necessità quotidiana.





Lottizzazione "Borgo Verde" – Planimetria generale

La prima opera ad essere stata realizzata è stata la prosecuzione di via Risano, via pubblica di accesso, a doppio senso di marcia, che si innesta su via Baldasseria Media all'incrocio con via Orsaria. È una strada prettamente residenziale che corre lungo il lato ovest di "Borgo Verde" per poi curvare verso nord. Accanto alla sede stradale sono stati realizzati parcheggi alberati a raso pubblici, marciapiedi, illuminazione; l'urbanizzazione prevede anche un'area verde sul lato nord ovest che verrà alberata e lasciata a libera disposizione dei nuovi abitanti dell'insediamento residenziale.

L'insediamento è suddiviso in quattro lotti accessibili da via Risano attraverso una strada privata. I lotti 1 e 2 comprendono due fabbricati ciascuno composti a loro volta da 4 unità abitative, i lotti 3 e 4 prevedono l'edificazione di unità abitative a tipologia condominiale con tre piani fuori terra.

Il complesso rappresenta la massima e migliore utilizzazione tecnologica al momento disponibile in merito al fabbisogno dei consumi energetici degli edifici nel rispetto dei parametri imposti da "CasaClima".

In sintesi queste sono le soluzioni innovative proposte:

- Gli involucri esterni (pareti verticali, serramenti, coperture piane) garantiscono un elevatissimo isolamento termico;
- Un impianto geotermico sfrutta l'inerzia termica naturalmente presente nel sottosuolo, allo scopo di fornire energia alle abitazioni, sia in riscaldamento invernale e sia in raffrescamento estivo (annullando le necessità di impianto gas);
- La ventilazione meccanica controllata garantisce la perfetta aerazione, deumidificazione, sanificazione degli ambienti;
- Pannelli fotovoltaici sfruttano la naturale luce solare per alimentare tutte le esigenze domestiche, inclusi i suddetti impianti.

Tutto ciò avvicina le abitazioni al principio della "casa passiva": una costruzione che sfrutta in modo autonomo le sorgenti già presenti in natura per le quotidiane necessità domestiche senza produrre immissioni nocive nell'ambiente esterno, rendendo virtuoso il comportamento dei singoli utenti.

BORG VERDE

“ L O T T O 3 ”

EDIFICIO E - EDIFICIO F



Edificio E e Edificio F: vista dalla strada privata interna

La progettazione edilizia del “Lotto 3” si articola sulla base delle considerazioni precedenti: le nuove unità abitative si sviluppano su un unico livello con la previsione, a seconda della posizione e quindi delle necessità residenziali, di ampi giardini privati (piano terra) e di generose terrazze abitabili (primo e secondo piano) e il possibile utilizzo del solarium al piano della copertura (per i soli appartamenti del secondo piano).

Ampie sono sempre le superfici vetrate, che forniscono una conveniente luminosità in ogni stagione ma al contempo privacy e riservatezza, con comode zone living. Almeno due sono le camere matrimoniali e doppi i servizi igienici per ciascun alloggio.

Il tipo di aggregazione prescelto per il Lotto 3 determina la formazione di unica palazzina suddivisa in due scale E ed F, in ciascuna scala si trovano 6 appartamenti, due per ogni livello serviti da ascensore.

L'edificio E è composto al piano terra da alloggi tricamere e bicamere con giardino privato, garage, posto auto, cantina. Al primo e al secondo piano da alloggi tricamere e bicamere con ampie terrazze, garage, posto auto e cantina.

L'edificio F rispecchia la stessa composizione dell'edificio E.

In entrambe le scale per gli appartamenti bicamere del primo e secondo piano è previsto uno sgabuzzino a cui si accede dallo spazio comune delle scale.

Per gli appartamenti del secondo piano è prevista la predisposizione del solarium consistente nella realizzazione di un foro passante sulla lina del tetto in cemento armato al fine di poter predisporre il posizionamento della scala esterna e la realizzazione di muri in cemento armato su solarium ad un'altezza di circa 20 cm. circa al fine di predisporre la realizzazione di futura ringhiera di parapetto. La fornitura e posa della scala, della pavimentazione flottante e della ringhiera di parapetto saranno a carico dell'acquirente.

In sintesi ogni piano sarà composto da due sole unità abitative (un tricamere e un bicamere) non direttamente confinanti tra loro, in quanto separate dal vano scale, che consente di accedere al livello superiore dove sono presenti le altre unità.

Tale disposizione garantisce un'ulteriore forma di protezione della privacy interna e di insonorizzazione tra alloggi posti sullo stesso piano/livello.



Edificio E e Edificio F: vista dalla zona garages

“ B O R G O V E R D E ”

via Risano / via Baldasseria Media – UDINE

Gremese House s.r.l.

CAPITOLATO TECNICO EDIFICIO E - EDIFICIO F

I . S T R U T T U R A P R I N C I P A L E

La struttura principale, rappresentata dagli elementi perimetrali esterni dell'edificio, è rigorosamente progettata secondo le prescrizioni per le zone sismiche ed è realizzata mediante casseri a perdere Pontarolo 35/16,5 accoppiati all'interno da mattoni in laterizio forati e intonacati e/o in cartongesso.

TECNOLOGIE COSTRUTTIVE PONTAROLO

L'utilizzo delle tecnologie costruttive Innovative Pontarolo permette di costruire edifici di qualsiasi dimensione ad elevato comfort abitativo, sostenibili, antisismici ed ottenere le più virtuose certificazioni in materia di qualità energetica quali:

CASA GOLD CASACLIMA - CLASSE A4 - EDIFICI NZEB - CASA PASSIVA

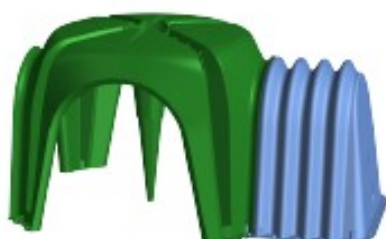
- ANTISISMICITÀ E SISMORESISTENZA
- MASSIMO COMFORT ABITATIVO
- ELEVATA EFFICIENZA ENERGETICA
- STOP AI PONTI TERMICI
- BASSISSIMI CONSUMI
- AMBIENTE SALUBRE E PRIVO DI MUFFE
- RIDOTTA MANUTENZIONE NEL TEMPO



Con Climablock, il cassero a perdere in EPS TWINPOR™ vengono realizzate le pareti dell'edificio mentre con Cupolex, il vespalo aerato, si crea il vuoto sanitario.



Elemento costruttivo atto a contenere le pareti in calcestruzzo, resistente ed antisismico. Il cassero è composto da due lastre di polistirene, collegate tra loro a mezzo di distanziali in polipropilene che assicurano la coibentazione termica della parete e la continuità del cappotto termico. Grazie al suo potere isolante, Climablock garantisce un elevato risparmio energetico ed elevati standard abitativi.



Sistema brevettato di casseri a perdere per la creazione di vespai aerati che consente la realizzazione del vuoto sanitario. Un vespajo aerato (o vespajo ventilato) serve a creare una struttura portante in grado di formare una camera d'aria che separa l'edificio dal terreno e permette di rimuovere umidità e gas nocivi che fuoriescono dal terreno come il gas radon.

2 . I M P I A N T O T E R M I C O (N U O V O)

L'impianto termico è costituito da un sistema indipendente caratterizzato da una sonda geotermica orizzontale posizionata sotto l'edificio, capace di captare l'energia termica presente nel sottosuolo, utile per il riscaldamento ed il raffrescamento degli alloggi. La sonda è abbinata a una pompa di calore Nilan Compact P, che amplifica l'energia captata per riscaldare (inverno) e per raffrescare (estate) gli alloggi, oltre a provvedere alla produzione sanitaria ed alla ventilazione meccanica controllata degli ambienti. Completa l'impianto un'unità integrativa in pompa di calore canalizzata, il cui funzionamento è coordinato all'unità master CompactP mediante App di controllo funzionale. Il risultato che si ottiene è un edificio caratterizzato da un certificato CasaClima classe ORO. Ogni unità abitativa inoltre viene completata con un impianto fotovoltaico privato.



IL SISTEMA INTEGRATO NILAN COMPACT P PER I MODERNI EDIFICI

L'aggregato compatto serie Compact P nasce in Danimarca nel 2004 e rappresenta la più completa soluzione di climatizzazione per gli edifici nZEB di ultima generazione quali, Passivhaus e CasaClima.

Un'unica macchina è in grado di soddisfare i fabbisogni di riscaldamento, di raffrescamento, di produzione di acqua calda sanitaria, di ventilazione con filtrazione dell'aria, il tutto con un ingombro molto compatto.

L'unità è composta da:

- scambiatore di calore a flussi incrociati alta efficienza tra aria esausta/rinnovo;
- pompa di calore termodinamica per la climatizzazione invernale ed estiva;
- bollitore di acqua calda da 180 litri;
- sistema di filtrazione anti polvere e anti polline con Filtri G4 ed F7;

- unità di gestione remota con supervisione e App di comando.

Cuore del sistema integrato Compact P è il recuperatore di calore passivo in grado di ridurre al minimo la spesa energetica per il ricambio d'aria, che garantisce sempre la migliore qualità dell'aria immessa negli ambienti. L'aggregato compatto, a differenza dalle più tradizionali macchine di ventilazione meccanica, include una pompa di calore aria/aria a valle del recuperatore passivo, in grado di riscaldare o di raffreddare l'aria immessa con la ventilazione meccanica contribuendo così alla climatizzazione dell'edificio. Nei momenti stagionali, in cui è richiesta maggiore potenza termica (temperature esterne rigide o, ad esempio, presenza di più persone oppure elevate condizioni di umidità negli ambienti), l'unità Compact P/S si coordina con un sistema canalizzato di climatizzazione in pompa di calore che permette l'ottenimento del grado di comfort desiderato, come impostato nel pannello di comando, riscaldando, raffreddando, deumidificando l'aria immessa negli ambienti. La produzione sanitaria è garantita da un bollitore da 180 litri a elevata prestazione nel quale confluisce il calore di scarto proveniente dal recupero di calore dagli ambienti dovuto all'espulsione dell'aria esausta in inverno, mentre in estate, avviene in modalità completamente gratuita sfruttando l'energia sottratta all'aria immessa negli ambienti (modalità di recupero totale).

I vantaggi del sistema sono molto evidenti:

- flessibilità di impiego;
- spazi di installazione compatti, anche in locali tecnici accessori;
- velocità di risposta termica ideale per edifici altamente isolati;
- elevata qualità dell'aria negli ambienti grazie ai filtri antipolvere e antipolline;
- basso consumo energetico;
- basso impegno di potenza elettrica;
- elevata efficienza termica grazie al ciclo combinato scambiatore passivo e pompa di calore;
- produzione sanitaria con il calore di scarto dell'edificio;
- unico sistema di controllo e telegestione a distanza;
- semplicità di manutenzione;
- silenziosità funzionale;
- affidabilità;
- unico centro di responsabilità del funzionamento dell'intero sistema.

IL PRETEMPERAMENTO GEOTERMICO

La soluzione di ventilazione Compact P assicura il ricambio totale dell'aria nell'edificio senza alcun uso di ricircolo, per favorire sempre la migliore qualità dell'aria. Per ridurre il carico termico gravante sull'unità di ventilazione meccanica, quando le temperature dell'aria esterna raggiungano valori particolarmente estremi sia in estate e sia in inverno, si adotta un sistema di pre-temperamento geotermico che utilizza l'energia contenuta nel terreno. Il sistema di pre-temperamento si compone di uno scambiatore di calore aria/acqua di elevata superficie, collegato mediante un circolatore ad alta efficienza a una sonda geotermica orizzontale posta sotto l'edificio. Una centralina di controllo comanda l'attivazione della pompa in funzione della temperatura voluta in ingresso alla unità di ventilazione meccanica garantendo così un efficace pretrattamento dell'aria all'unità Nilan e riducendo i consumi della Compact P.

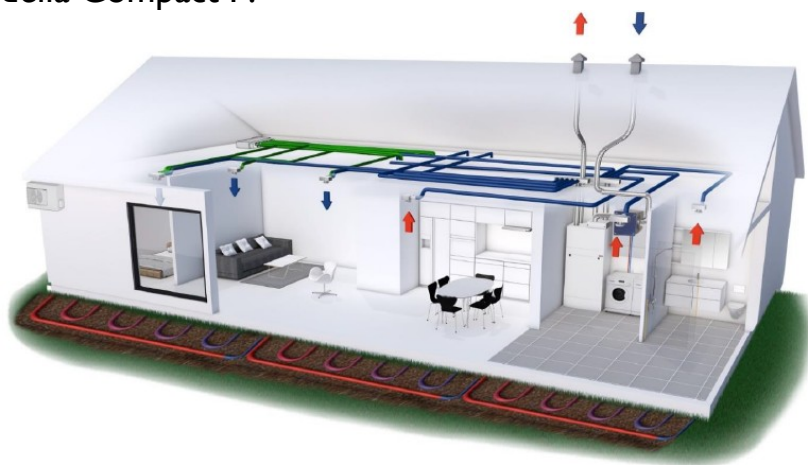


Fig. 1 Esempio di configurazione del sistema di scambio aria/acqua geotermico sotto l'edificio

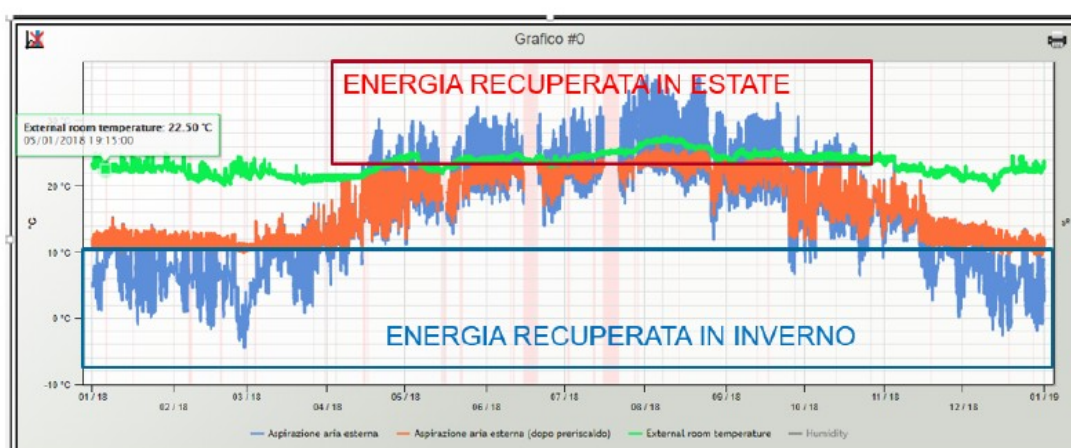


Fig. 2 Esempio di monitoraggio di sistema geotermico ed energia recuperata in Estate ed in Inverno

UNITÀ DI CLIMATIZZAZIONE AD ESPANSIONE DIRETTA

Per garantire una migliore capacità di copertura dei carichi di picco, legati alla particolare destinazione d'uso dell'edificio, o a particolari condizioni al contorno, si prevede l'inserimento di un'unità ad espansione diretta operante sull'aria di ricircolo. L'unità, in particolare, è in grado di assolvere le funzioni di integrazione termica, frigorifera e di deumidificazione. La climatizzazione integrativa ad espansione diretta utilizza dei canali d'aria dedicati per l'immissione dell'aria trattata nelle stesse stanze interessate alla distribuzione della ventilazione meccanica.



Fig.3 Sistema integrato con unità ad espansione diretta con il collettore di distribuzione dell'aria e dell'unità esterna

Sistema di gestione integrata, monitoraggio e supervisione EXRG Connect

La funzionalità delle due unità di ventilazione e climatizzazione può essere controllata singolarmente o attraverso una gestione integrata. Il sistema è stato progettato per la gestione coordinata dell'unità di ventilazione meccanica in pompa di calore e dell'unità ad espansione diretta integrativa.

Una centralina di supervisione dell'impianto permette l'impostazione diretta della temperatura, dell'umidità e del ricambio d'aria. Una specifica WEB APP consente il monitoraggio e la gestione via WEB dei dispositivi, mediante sistema Android e/o IOs, oltre al telecontrollo favorendo le operazioni di diagnostica remota ed agevolando le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

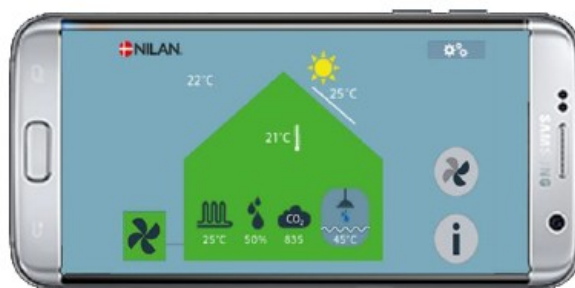


Fig.4 Sistema di telegestione a distanza mediante WEB APP by EXRG Connect

3 . I M P I A N T O I D R I C O - S A N I T A R I O

L'impianto idrico dispone di contatori a saracinesca di intercettazione per ogni singola utenza. Le tubazioni di scarico dei servizi igienici sono realizzate in materiale plastico tipo Geberit. I sanitari sono del tipo sospeso della ditta Ideal Standard (tipo Tesi) o della Pozzi Ginori (tipo Icon) con rubinetteria Paffoni.



4 . I M P I A N T O E L E T T R I C O

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con contatori singoli e centralina compreso salvavita e automatici su unico quadro installato secondo norme CEI; le prese di corrente e gli interruttori di comando dei punti luce sono del tipo a incasso in PVC bianco. I punti luce e le prese sono dimensionati in base ai calcoli eseguiti secondo la normativa in materia.

Ogni alloggio è provvisto di videocitofono, impianto telefonico, televisivo, presa di rete cablata e dotato di tapparelle motorizzate.

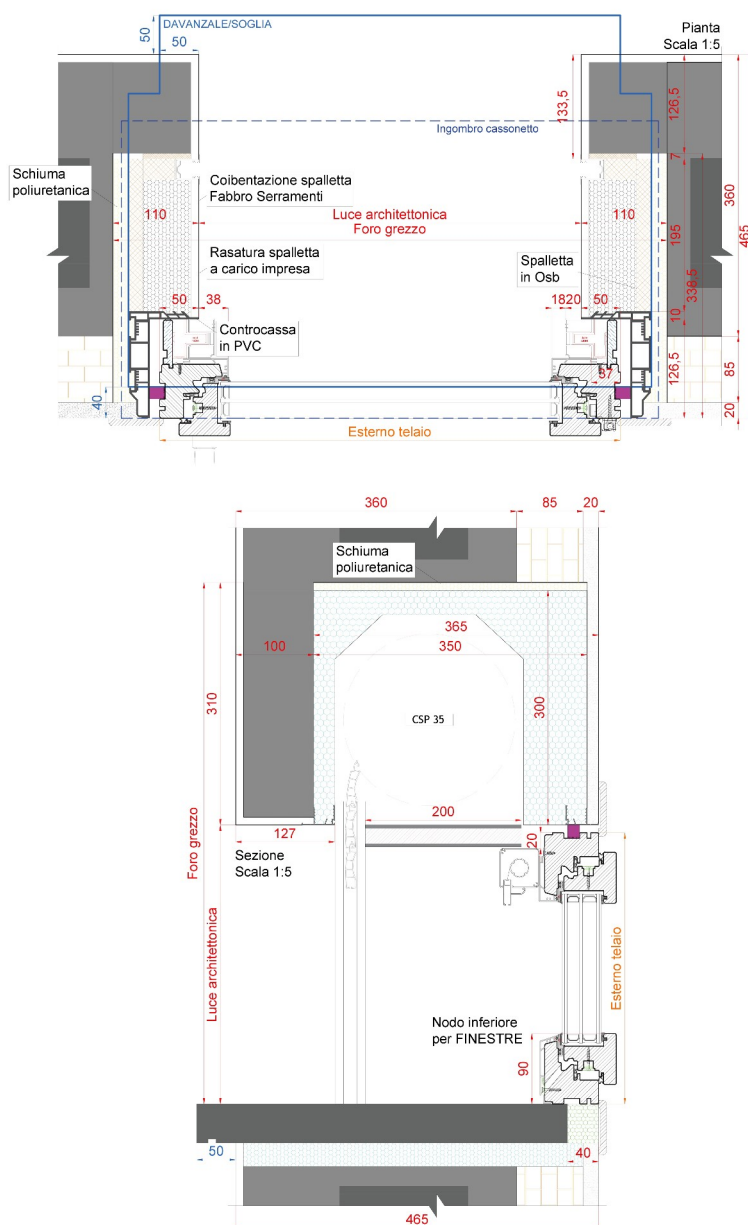
Tutte le terrazze sono già dotate di faretti a scomparsa con luci a led per uniformare il residence.

Sulle superfici piane della copertura è prevista l'installazione di impianto fotovoltaico, nel rispetto del DM 28-2011 sulle fonti rinnovabili.

In ogni alloggio vengono effettuate le predisposizioni sottotraccia per l'impianto antifurto.

5 . S E R R A M E N T I

I serramenti esterni sono in legno essiccato, stabilizzato e trattato antimuffa, con vetrocamera temperata basso emissivo; sono corredati da persiane motorizzate e zanzariere.





Le porte interne sono cieche in laminatino a scelta tra otto decorativi (neve, iceberg, corda, terra, conchiglia, tabacco, creta, dattero) con struttura e coprifili telescopici in listellare di abete 70/90 con misure 70/80 x 210 x 11/12,5 con anuba, cerniere a scomparsa e serratura meccanica, ferramenta e maniglia cromo satinata.

I battiscopa sono in legno rovere o similare, in tinta come le porte interne. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con spioncino.

6 . FINITURE INTERNE DEGLI ALLOGGI

I pavimenti dei bagni e della zona giorno sono rivestiti in piastrelle ceramiche posate a correre su massetto di sabbia e cemento; anche i rivestimenti dei muri dei bagni, nonché all'interno della doccia (ove prevista e fino ad un'altezza di 2,20 metri) sono realizzati in ceramica. In cucina il rivestimento in piastrelle ceramiche comprende la fascia tra piano di lavoro e pensili.

Tutte le piastrelle sono – a scelta – delle ditte Atlas, Euro, Mo-Da, Cerim, disponibili in varie colorazioni e vari formati.

Piastrella gres tipo legno

Atlas Breath 22,5 x 90

Euro Essenzia 20 x 120

Mo-Da Clorofilla 20,5 x 120 x 5

Corona Lagom I 5x 120



Piastrella gres effetto cemento - resina

Cerim Maps 60 x 60

Cerim Artifact 60 x 60

Euro Nuance 80 x 80

Euro Area 80 x 80

Atlas Dwell 60 x 60

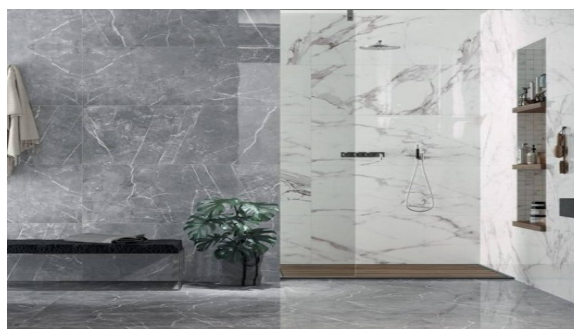
Mo-Da Resina 75 x 75



Piastrella effetto marmo

Mo-Da Gratia 60x60

Mo-Da Gratia 60x120



Piastrella tipo pietra

Atlas Klif 75x75

Euro Ecostone 60x120

Euro R-Evolution 30x60



La pavimentazione delle camere è realizzata in prefinito di legno di rovere dello spessore di 11 mm e lunghezza circa 490 mm, disposto a correre.



Pavimento prefinito di rovere a 2 strati scelta unica liscio o spazzolato anticato con misure 490 x70 x 11 con supporto in multistrato o abete verniciato opaco posato incollato a correre.

Pavimento prefinito di rovere leggermente sbiancato tipo INVISIBLE a 2 strati scelta unica spazzolato con misure 490 x 70 x 11 con supporto in multistrato o abete, verniciato opaco posato incollato a correre.



Pavimento prefinito di rovere leggermente sbiancato tipo TORTORA PONZA a 2 strati scelta unica spazzolato con misure 490 x 70 x 11 con supporto in multistrato o abete, verniciato opaco posato incollato a correre.

Le terrazze sono rivestite in piastrelle ceramiche antigelive posate a correre.

7 . O P E R E E S T E R N E

I marciapiedi sono rivestiti con piastrelle antigelive per esterno completi di battiscopa.

L'accesso pedonale è realizzato con massello in cls e rivestimento in lavato.

Il muretto esterno lato strada è realizzato con muretto in cls, facciata a vista dell'altezza di 30 cm circa e ringhiera.

L'area scoperta di proprietà, è modellata e livellata con terreno vegetale di riporto (esclusa semina e piante) e suddivisa da recinzione metallica verde.

N.B.

La Direzione dei Lavori si riserva di poter decidere sulla scelta dei materiali da impiegare negli alloggi, qualora l'acquirente non l'abbia fatto entro i termini concordati con la venditrice; si riserva inoltre di apportare modifiche strutturali o tecnologiche quando ciò sarà dettato da necessità di carattere tecnico.

La Direzione dei Lavori si riserva altresì il diritto di modifica dei progetti dei particolari e dei colori dei materiali delle facciate esterne.

Le finiture e i particolari dei bozzetti colorati in allegato relativi a prospetti e prospettive del fabbricato devono intendersi a titolo puramente indicativo come peraltro le foto dei materiali di finitura qui sopra riportate.

Il presente fascicolo, comprendente la descrizione della Nuova Iniziativa Immobiliare “Borgo Verde” e il Capitolato Tecnico, si compone di 19 pagine (diciannove) compresa la presente.

Udine, 27 febbraio 2024